

## PANORAMA GENERAL DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN COSTA RICA 2015

Mario Esquivel  
Asistente de Ingeniería  
Programa de Ingeniería Estructural

Ing. Rolando Castillo Barahona. PhD  
Coordinador, Programa de Ingeniería Estructural  
Correo electrónico: rolando.castillo@ucr.ac.cr

El Programa de Ingeniería Estructural tuvo la oportunidad de asistir a una actividad organizada por La Asociación Centroamericana de la Vivienda, ACENVI, titulada "Análisis y perspectivas del Sector Construcción, con un enfoque hacia la vivienda de interés social". De la presentación, se desprende que "para el 2014, los metros cuadrados tramitados ante el C.F.I.A."... "decrecieron un -6,7% (430 mil metros cuadrados menos), con respecto al 2013." (Carazo, 2015). A este respecto cabe señalar que el trámite de permisos de construcción en

Costa Rica (en obras para vivienda, industria, comercio, entre otros) ha experimentado un descenso, o en el mejor de los casos, un estancamiento con respecto a años anteriores según se puede observar en la figura 1.

Diversos sectores de opinión pública y expertos técnicos en materia de construcción e infraestructura coinciden en que la construcción de nuestro país se ve mermada por causas de diversa índole. Entre las razones que se brindan están:

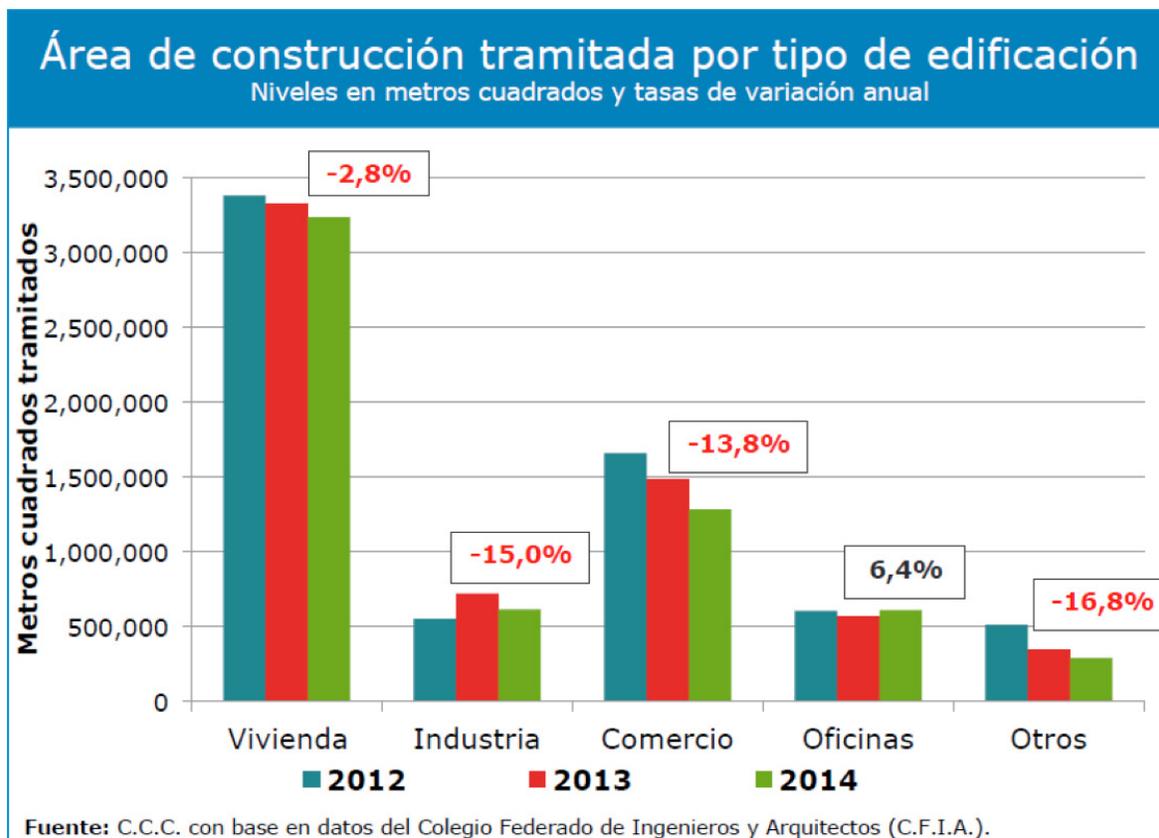


Figura 1. Variación de los m2 de construcción tramitados por el CFIA, período 2012-2014

Fuentes: Acenvi, 2015

- Trámites duplicados y excesivos, que retrasan el desarrollo de proyectos tanto públicos como privados, y aumentan sus costos, tanto en dinero como en tiempo (PEN, 2006). Estos costos son luego trasladados al consumidor encareciendo con ello el producto final. (Vindas, 2013)
- Aumento de la demanda de materiales constructivos en otras regiones del mundo, y el consecuente aumento de precios de dichos materiales en Costa Rica (PEN, 2006).
- Altos costos de la mano de obra y el uso de métodos constructivos poco tecnificados (Rodríguez, 2015). Por ejemplo,

hace solo 7 años, construir 1 m<sup>2</sup> en Costa Rica costaba \$400, en la actualidad dicho costo ronda \$700. (BildTek S.A., 2015).

- Divorcio que existe entre la inversión en infraestructura pública y privada, lo cual está ocasionado un faltante en el suministro de servicios públicos esenciales, tal como es la vivienda de interés social. (PEN, 2006) (Carazo, 2015).
- Implementación de políticas de gobierno que varían cada cuatro años a falta de una política de Estado en materia de vivienda. (Carazo, 2015).

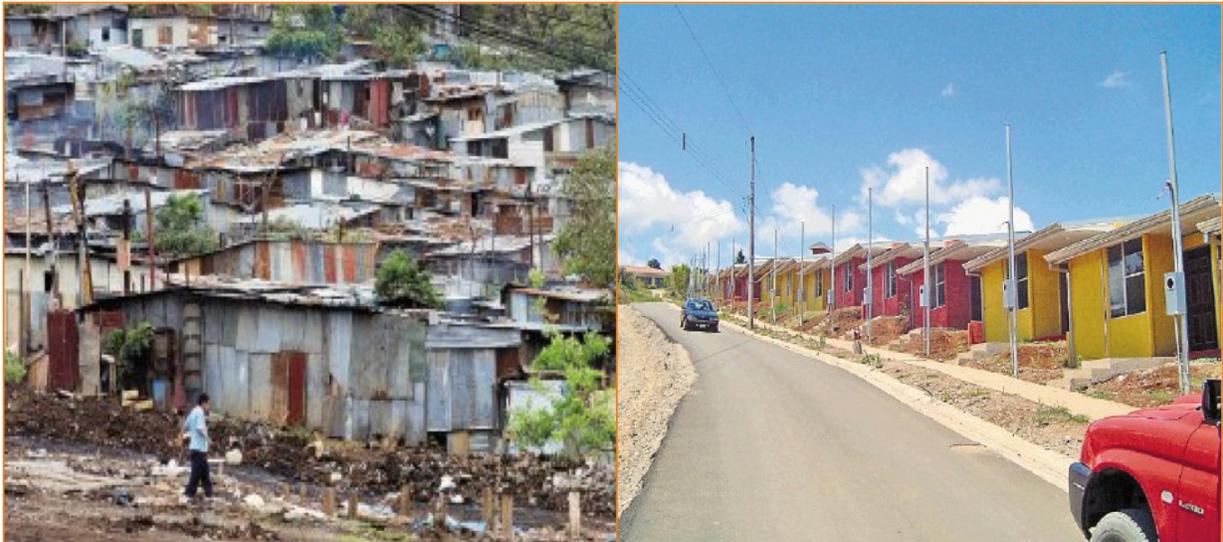


Figura 2. “La erradicación de tugurios es una de las tareas pendientes en la lucha contra la pobreza”. (Izquierda). Algunos sectores nacionales reconocen fallas en casas de interés social. (Derecha).

Fuentes: [www.nacion.com](http://www.nacion.com), [www.construccion.co.cr](http://www.construccion.co.cr), [www.aldia.cr](http://www.aldia.cr), s.f.

## ¿Cómo maximizar la eficiencia y productividad del sector Constructivo en Costa Rica?

Diferentes fuentes de opinión nacional parecen coincidir en que en Costa Rica debe darse una serie de cambios, reformas técnicas y jurídicas, aunado a la correcta ejecución de proyectos por parte de la administración pública, así como generar una discusión en temas tales como la reglamentación de materiales constructivos, todo ello sin que se vean afectadas la calidad de las obras privadas ni públicas (v.g. vivienda de interés social), ni que represente un riesgo para los usuarios finales.

Algunas muestras que ejemplifican la convergencia de criterios en el tema de la eficiencia constructiva en Costa Rica se citan a continuación:

- “La aplicación de un decreto ejecutivo que redujo los aranceles a la importación de la varilla de metal en junio del 2013, al pasar del 15% a un 5% representa un avance en temas constructivos-financieros, (...) pero este es solo uno de cientos de productos que se necesitan para construir”. (Rodríguez, 2015).

- A inicios del 2015 se dio a conocer la intención del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) de modificar la reglamentación existente para la importación y comercialización de cemento (Barquero, Cambio en reglas técnicas facilita la importación de cemento, 2015), lo cual ha generado una fuerte discusión en el país. La mayoría de sectores -tales como CFIA, CCC, CCCR, Gobierno, Inteco, gremios, etc.- concuerdan en que cambios en el reglamento vigente deben ser basados en criterios técnicos, para que los costos de importación y comercialización de cemento disminuyan sin afectar la calidad de la obra gris en Costa Rica. (Barquero, La Nación, 2015).

- Se debe revisar la normativa nacional vigente referente a construcción y desarrollos, zonificación, y temas afines, sin que esto signifique un detrimento para el país en temas ambientales ni sociales. Por ejemplo, “la necesidad de cumplir con normativas como la que obliga a tener que aportar un espacio de áreas comunes al construir un complejo de apartamentos (...) se mencionan como requisitos que si bien aportan calidad a la obra, encarecen el costo final”. (Rodríguez, 2015).

- En torno a la vivienda de interés social, cabe rescatar que “se tiene una oportunidad para construir procedimientos y políticas sobre temas de fondo en materia de vivienda social que en otras oportunidades no se han abordado.” (Carazo, 2015). El sector técnico público tiene tareas urgentes, entre ellas, mejorar el uso tanto de productos y materiales de calidad en la construcción de viviendas como también tecnificar los métodos constructivos.

- Potenciar la eficiencia en la construcción mediante la implementación de programas de capacitación sobre métodos y prácticas constructivas, materiales y sistemas de construcción innovadores y el uso de equipo y maquinaria apropiada. Se busca maximizar la eficiencia y la productividad del sector construcción, en armonía con el ser humano y con el ambiente.
- Incentivar el uso de sistemas de construcción prefabricada que permita un mejor control de la calidad y a la vez reducir el tiempo constructivo.

Como bien lo señala el Informe Estado Nación, “sino se enfrentan los retos, se corre el peligro de presentarse un crecimiento desordenado de la construcción, con escasa planificación urbana y afectaciones al ambiente y en detrimento de la industria del país.” (PEN, 2006).

Los desafíos para el sector Construcción en Costa Rica son varios y de gran importancia para el presente y el futuro.

## Bibliografía

- Barquero, M. (2015). Cambio en reglas técnicas facilita la importación de cemento. Recuperado el 10 de marzo de 2015, de [http://www.nacion.com/economia/empresarial/Cambio-tecnicas-facilita-importacion-cemento\\_0\\_1473852623.html](http://www.nacion.com/economia/empresarial/Cambio-tecnicas-facilita-importacion-cemento_0_1473852623.html)
- Barquero, M. (2015). La Nación. Recuperado el 10 de marzo de 2015, de [http://www.nacion.com/economia/empresarial/Camara-solicitan-respeto-criterio-mercado\\_0\\_1472052830.html](http://www.nacion.com/economia/empresarial/Camara-solicitan-respeto-criterio-mercado_0_1472052830.html)
- BildTek S.A. (2015). 7 realidades de la construcción en Costa Rica que NO puede ignorar. Recuperado el 10 de marzo de 2015, de <http://bildtek.com/noticias/7-realidades-construccion-costarica/>
- Carazo, G. (2015). Análisis y perspectivas del Sector Construcción, con un enfoque hacia la vivienda de interés social. ACENVI, San Jose.
- PEN. (2006). [http://www.estadonacion.or.cr/files/biblioteca\\_virtual/013/Sector-construccion.pdf](http://www.estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/013/Sector-construccion.pdf). (P. E. Nación, Editor) Recuperado el 10 de marzo de 2015, de [www.estadonacion.or.cr: http://www.estadonacion.or.cr/files/biblioteca\\_virtual/013/Sector-construccion.pdf](http://www.estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/013/Sector-construccion.pdf)
- Rodríguez, A. (2015). Altos costos retan la construcción en Costa Rica. Recuperado el 10 de marzo de 2015, de [http://www.elfinanciero.cr/economia-y-politica/construccion-costarica-costos\\_0\\_687531266.html](http://www.elfinanciero.cr/economia-y-politica/construccion-costarica-costos_0_687531266.html)
- Vindas, L. (2013). ¿Cuánto demora en realidad poner la primera piedra de una construcción? Recuperado el 10 de marzo de 2015, de [http://www.elfinanciero.cr/blogs/tumbando\\_tramites/demora-realidad-primera-piedra-construccion\\_7\\_403829618.html](http://www.elfinanciero.cr/blogs/tumbando_tramites/demora-realidad-primera-piedra-construccion_7_403829618.html)



Figura 3. La demanda de vivienda en Costa Rica genera presiones en el mercado constructor y financiero. La Expo Construcción y Vivienda 2015 recibió 42.500 visitantes durante 5 días.  
Fuentes: [www.elfinanciero.cr](http://www.elfinanciero.cr), [www.construccion.co.cr](http://www.construccion.co.cr), 2015.

## Propuestas del Programa de Ingeniería Estructural

El Programa de Ingeniería Estructural propone que en el país se abra camino al uso de otros sistemas constructivos que son poco conocidos pero que son de uso común en otras partes del mundo, el uso de materiales innovadores y tecnificar la construcción mediante el uso de maquinaria y equipo apropiado que reduzca los tiempos de construcción sin sacrificar la calidad con un consecuente beneficio económico y social para el país. Entre algunos aspectos a explorar se plantea:

- Investigar y analizar sistemas constructivos de vivienda utilizados en otros países.
- Investigar y explorar otros materiales de construcción.